

Роль процесу формування політики житлового будівництва у розвитку економіки України

О.Ю. Щеглова, к.т.н.

*Придніпровська державна академія будівництва та архітектури
49000 Україна, м. Дніпропетровськ, вул. Чернишевського, 24а*

На функціонування сфери житлового будівництва в сучасній Україні впливає низка факторів, чи рушійних сил, що впливають на розвиток економіки в цілому. Їх можна поділити на два види з огляду на вектор впливу, а саме:

- гальмуючі, тобто такі, які стримують реалізацію заходів регіональної політики, зокрема сповільнюють темпи і масштаби житлового будівництва у порівнянні з запланованими;

- стимулюючі, тобто такі, що активізують вказані процеси.

Світовий досвід засвідчує, що з впливом часу та зміною соціально-економічної ситуації на ієрархічних рівнях (глобальному, національному, регіональному і локальному) гальмуючі фактори можуть перетворитися на стимулюючі і навпаки. Отже можна впливати на тривалість дії факторів і активізувати перетворення гальмуючих факторів на стимулюючі, або стимулюючі фактори слід інтенсифікувати, а гальмуючі – нейтралізувати. Для виявлення та поділу існуючих тенденцій на гальмуючі та стимулюючі необхідно проведення детального аналізу сфери житлового будівництва в регіонах та в Україні в цілому.

В сфері житлового будівництва на сьогодні існує багато проблем як загальнодержавного так і регіонального рівня.

На національному рівні надзвичайно важливими стимулюючими економічними факторами регіональної політики житлового будівництва є розвинене нормативно-правове поле регіонального розвитку та наявність обґрунтованих механізмів реалізації державної регіональної політики. Згідно зі статтею 47 Конституції України кожен громадянин має право на житло. Для тих, хто потребує поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, але рівень доходів не відповідає вимогам Закону щодо забезпечення соціальним

або доступним житлом, передбачена можливість отримати державні цільові довгострокові кредити на будівництво чи придбання житла. Однак капітальний ремонт, модернізація чи реконструкція до переліку фінансування не входять. Отже серед гальмуючих факторів житлового будівництва можна виділити недосконалість його нормативно-законодавчої бази загалом, а також нормативно-законодавчої бази регіональної політики житлового будівництва в наш час.

Низький рівень забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, залишається однією з найгостріших соціальних проблем в Україні. Адже на квартирному обліку перебувають більше 10 років майже 67% черговиків, а одержують квартири лише 1,5% з них.

Іншими проблемами у сфері житлового будівництва є:

- невідповідність документації деяких будівних компаній вимогам законодавства, що уповільнює будівництво;

- наявність дефіциту робочих кадрів в будівельній галузі.

Основні проблеми, виявлені в ході обговорення:

- недостатній обсяг житлової площі на душу населення;
- знос житла;
- ріст цін на житло, що робить його недоступним для малозабезпечених верств населення;

- зменшення можливостей міського бюджету фінансувати будівництво та реконструкцію житла;

- відсутність житла, що може бути надано мешканцям у разі раптової втрати ними власного житла (внаслідок пожежі чи інших форс-мажорних обставин).

Положення Закону «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», прийнятого 25 грудня 2008 р., спрямовані на підтримку будівельної галузі та забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, а також стимулювання житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи. Зокрема, Законом

передбачено, що державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 % вартості будівництва чи придбання доступного житла. Також законом передбачено надання девелоперським та будівельним компаніям кредитів на завершення розпочатого будівництва. Фінансуватись зазначені кредити мають за рахунок Стабілізаційного фонду.

Таким чином, у довгостроковій перспективі необхідно забезпечити стійке функціонування житлового сектора, що дозволить задовольняти житлові потреби населення без істотної участі державного центру і залучення значних обсягів бюджетних коштів. Роль держави повинна бути обмежена регулюванням відносин в області здійснення прав на нерухомість у житловій сфері, встановленням будівельних норм та правил і основних принципів міського регулювання. При цьому кошти державного бюджету повинні використовуватися виключно на забезпечення житлом певних категорій громадян і соціальний захист населення відповідно до законодавства України. Органи місцевого самоврядування повинні відповідати за утримання і використання місцевого житлового фонду, функціонування і розвиток об'єктів комунального господарства, створювати умови для житлового будівництва.